

Tableau synoptique : les fiches-actions du PLH

	Objectifs cible	n°	Fiche-action
Elargir et améliorer l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS	Relancer la production de logements sociaux	1.1	Soutenir le développement d'un parc locatif social en adéquation avec la demande
	Conservier l'attractivité du parc ancien	1.2.	Bonifier le foncier consacré au développement de logements sociaux
	Miser sur le développement de l'accession abordable	1.3.	Inciter et soutenir l'amélioration du parc social ancien
		1.4	Diversifier les formules d'accession sociale et abordable à la propriété
Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat	Définir une stratégie foncière partenariale	2.1.	Créer un observatoire foncier communautaire
	Faciliter la mobilisation du foncier	2.2.	Animer un club des opérateurs fonciers
	Aider à la production de foncier aménagé	2.3.	Renouveler le partenariat avec l'EPF de La Réunion
		2.4.	Saisir les opportunités foncières dans le tissu existant (parcelles bâties ou dents creuses)
		2.5.	Abondement du FRAFU par la CIVIS
		2.6	Subventions aux études pré opérationnelles d'aménagement conduites par les communes
	Coordonner la politique de lutte contre l'habitat indigne	3.2.	Renforcer l'accompagnement des occupants des logements indignes
		3.3.	Organiser les moyens et le partenariat pour mettre en œuvre le PILHI
Accompagner la transition démographique de la CIVIS par une réponse accrue aux besoins particuliers	Faciliter le parcours résidentiel senior	4.1.	Accompagner le maintien à domicile par l'adaptation du logement
	Accompagner les parcours d'insertion des jeunes	4.2.	Piloter et animer un appel à projet « habitat senior » à l'échelle de la CIVIS
	Assurer le droit au logement des plus vulnérables	4.3.	Accompagner les mobilités résidentielles des locataires âgés dans le parc social
		4.4	Augmenter l'offre d'hébergement pour des jeunes en parcours d'insertion économique et de ré-insertion sociale
		4.5	Accroître et diversifier l'offre en hébergement et logement temporaire
	Créer un service public de l'habitat	5.1.	Renforcer les capacités d'ingénierie communautaire
Animer et piloter la politique locale de l'habitat à l'échelle du bassin de vie		5.2.	Observer et évaluer en continue la politique locale de l'habitat
		5.3.	Créer un réseau de Maisons de l'Habitat

Aide au développement et à l'amélioration des logements sociaux
(location et accession)

	Améliorer et élargir l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS			
Objectif-cible	Relancer la production de logements locatifs sociaux			
Action 1.1.	Soutenir le développement d'un parc locatif en adéquation avec la demande			
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention	<input type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Le PLH fixe un objectif de production de 770 logements locatifs sociaux par an, afin que le parc locatif social représente à l'issue du PLH plus de 21% des résidences principales. Toutes les catégories de logements conventionnés contribuent à cet objectif : logements locatifs publics familiaux , logements en résidence, logements conventionnés dans le parc privé. Cet objectif quantitatif est supérieur aux programmations des dernières années, et implique une relance de la production.</p> <p>Celle-ci a diminué en partie en raison de difficultés croissantes à monter les opérations, dont les équilibres économiques sont de plus en plus incertains (augmentation des dépenses, maintien, voire diminution des recettes).</p> <p>Par ailleurs, le profil de la demande a évolué : celle-ci est davantage orientée vers des logements de taille et surface plus réduites, mais l'offre actuelle ne la satisfait que partiellement. De manière générale, le parc actuel apparaît en décalage croissant avec la demande exprimée et la réalité des besoins. Aussi, les enjeux de programmation sont-ils également qualitatifs.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les conditions de sortie des opérations locatives sociales ; • Améliorer l'adéquation de l'offre avec la demande ; • Inciter à la création de logements urbainement bien intégrée ; • Soutenir un développement résidentiel compatible avec les enjeux de la transition énergétique
-----------	--

Contenu	<p>1. Orienter la production vers des produits en adéquation avec la demande</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les programmes de logements sociaux aidés dans le cadre du PLH devront comporter a minima 50% de LLTS et 30% de T1/T2. L'objectif est de mieux répondre à la demande de petits logements accessibles à des ménages isolés ou des couples sans enfants à ressources très modestes. - Ces principes quantitatifs sont un cadre pour concevoir des projets novateurs. Ils justifient le lancement d'un concours d'idées piloté par la C.I.V.I.S. pour la conception de logements compacts et évolutifs (une réduction de la superficie du logement qui ne réduit pas le confort d'usage, modularité des logements pour des typologies évolutive, quittance maîtrisée, charges réduites). Les projets qui feront référence aux projets lauréats du concours d'idée bénéficieront d'un financement amélioré. <p>2. Mieux financer les projets répondant aux priorités du PLH</p> <p>La C.I.V.I.S. apporte une aide forfaitaire au logement. Cette aide est graduée en fonction du respect de l'opération de certains critères.</p> <p>L'opération, pour être financée, doit réunir deux critères fondamentaux : 50% de LLTS et 30% de T1-T2.</p> <p>Autres critères :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Critère</th> <th>Prime associée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Loyer de sortie : LLTS</td> <td>4.500 € / logement</td> </tr> <tr> <td>Maîtrise de la dépense énergétique</td> <td>+ 500 €</td> </tr> <tr> <td>Qualité architecturale (prise en compte du référentiel de l'appel à projet)</td> <td>+ 500 €</td> </tr> <tr> <td>Insertion urbaine</td> <td>+ 500 €</td> </tr> </tbody> </table>	Critère	Prime associée	Loyer de sortie : LLTS	4.500 € / logement	Maîtrise de la dépense énergétique	+ 500 €	Qualité architecturale (prise en compte du référentiel de l'appel à projet)	+ 500 €	Insertion urbaine	+ 500 €
Critère	Prime associée										
Loyer de sortie : LLTS	4.500 € / logement										
Maîtrise de la dépense énergétique	+ 500 €										
Qualité architecturale (prise en compte du référentiel de l'appel à projet)	+ 500 €										
Insertion urbaine	+ 500 €										

	<p>Le règlement de la subvention sera précisé par délibération du conseil communautaire et pourra être révisé après évaluation.</p> <p>Cette aide se cumule avec les dispositifs de minoration foncière en faveur des opérations comportant 60% de logements aidés.</p>
Maître d'ouvrage	C.I.VI.S
Partenaires	Bailleurs sociaux, DEAL
Calendrier	<p>Définition des modalités d'octroi de l'aide : 2e semestre 2019</p> <p>Conduite du concours d'idée : 2019</p> <p>Application : 6 ans, évaluation à mi-parcours</p>
Coût (6 ans)	<p>→ Aides au parc social de : 930.000 € par an, soit 5.580.000 € sur la durée du PLH</p> <p>→ Un principe de fongibilité entre les différentes catégories d'aides à destination du logement social (aide au logement social, réhabilitation, primes logements spécifiques).</p>
Indicateurs de résultat	<p><input type="checkbox"/> Nombre de logements locatifs sociaux programmés chaque année</p> <p><input type="checkbox"/> Part des logements ayant bénéficié de l'aide communautaire</p> <p><input type="checkbox"/> Evolution de la part de logements locatifs sociaux par commune et à l'échelle de la CIVIS</p> <p><input type="checkbox"/> Evolution du taux de satisfaction de la demande</p>
Conditions de réussite	<p>⇒ Le suivi de la programmation sociale se fera dans le cadre de la Conférence intercommunale du Logement (CIL), au titre de la garantie des équilibres territoriaux qu'elle aura définis.</p> <p>⇒ Elle s'appuie sur une connaissance fine du gisement foncier (action 2.1.) et la mise en place d'outils favorables à la production de logements sociaux (minoration foncière – action 1.2, mise en place de PAF validés – action 2.2.).</p>

	Améliorer et élargir l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS			
Objectif-cible	Relancer la production de logements locatifs sociaux			
Action 1.2.	Bonifier le foncier consacré au développement de logements sociaux			
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention	<input type="checkbox"/> Ingénierie	<input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Les objectifs annuels de construction de 750 logements locatifs sociaux concourent aux obligations de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU, qui sont importantes pour 4 communes sur 6.</p> <p>Le coût du foncier pèse fortement sur les équilibres des opérations de logements sociaux. Entre 2011 et 2016, il représentait un quart du prix de revient des logements locatifs sociaux, soit environ 27.000 € par logement.</p> <p>Afin de diminuer le poids de la charge foncière, la C.I.V.I.S a adopté un dispositif de minoration foncière dans le cadre de la convention qui la lie avec l'EPF de La Réunion. La minoration représente 20% du montant d'acquisition du foncier porté par l'EPF, hors frais de notaires, plafonnée à 500.000 € pour des opérations comportant au moins 60% de logements aidés.</p> <p>Lorsque la commune est soumise à des obligations de rattrapage, l'EPF ajoute une minoration complémentaire de 10%, qui s'élève à 15% en cas de Plan d'Actions Foncières (PAF) validé.</p> <p>Sur les 6 communes de la C.I.V.I.S., seul un PAF est validé (Petite-Ile).</p> <p>La convention EPF / C.I.V.I.S. arrivant à échéance en 2018, une nouvelle contractualisation s'engage à partir de 2019.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les conditions de sortie des opérations locatives sociales • Inciter à la validation de plans d'actions foncières (voir axe 2) • Accompagner le développement de l'offre locative sociale dans les communes déficitaires
-----------	--

Contenu	<p>Poursuivre le dispositif de minoration foncière dans le cadre de la prochaine contractualisation avec l'EPFR</p> <p>Une nouvelle contractualisation s'engagera à partir de 2019. Au titre du PLH, le dispositif de minoration est maintenu. Il propose par ailleurs une aide au portage renforcée aux communes ayant des obligations de rattrapage au titre de la loi SRU, si la commune valide un Plan d'Actions Foncières, selon le barème suivant :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Tranches d'acquisition</th> <th>Taux (dispositif CIVIS en vigueur)</th> <th>Taux si PAF validé</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>de 1€</td> <td>à 1 000 000€</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>1 000 001€</td> <td>à 2 000 000€</td> <td>15%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>2 000 001€</td> <td>à 5 000 000€</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>> 5 000 000€</td> <td></td> <td>5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Plafonds de subvention CIVIS :</td> <td>500 000€</td> <td>750 000€</td> </tr> </tbody> </table>	Tranches d'acquisition		Taux (dispositif CIVIS en vigueur)	Taux si PAF validé	de 1€	à 1 000 000€	20%	30%	1 000 001€	à 2 000 000€	15%	20%	2 000 001€	à 5 000 000€	10%	15%	> 5 000 000€		5%	10%	Plafonds de subvention CIVIS :		500 000€	750 000€
Tranches d'acquisition		Taux (dispositif CIVIS en vigueur)	Taux si PAF validé																						
de 1€	à 1 000 000€	20%	30%																						
1 000 001€	à 2 000 000€	15%	20%																						
2 000 001€	à 5 000 000€	10%	15%																						
> 5 000 000€		5%	10%																						
Plafonds de subvention CIVIS :		500 000€	750 000€																						

Maître d'ouvrage	C.I.V.I.S
------------------	-----------

Partenaires	Communes de la C.I.V.I.S., EPF de La Réunion
-------------	--

Calendrier	Préparation de la convention : 2019 Système applicable à partir de 2019 : 2019-2025
Coût (5 ans)	<p>→ L'enveloppe de 2,5M€ (500K€/an) prévue pour le fond de minoration foncière CIVIS dans le cadre des précédentes conventions CIVIS n'a jamais été entièrement consommée. Pour autant, les enjeux de relance de la production de logements (notamment sur foncier aménagé) croisés avec l'estimation des besoins de maîtrise foncière évalués dans le cadre du diagnostic PLH confirment le maintien d'une ambition forte de mobilisation foncière dans le cadre de la convention CIVIS-EPFR. Compte tenu du gisement foncier identifié et des besoins de maîtrise foncière, l'enveloppe est estimée entre 400 et 1,5M€/annuel à partir d'un volume annuel moyen d'acquisition compris entre 6 et 14 millions d'€ via l'EPFR fléchés à 50% sur la Ville de Saint-Pierre.</p> <p>→ Le PLH propose une enveloppe annuelle dédiée dans le cadre de la prochaine convention CIVIS-EPFR de l'ordre de 600.000 € par an soit 3 millions d'euros pour la convention CIVIS-EPFR 2019-2025. (soit 500.000 € par an lissés sur 6 ans).</p> <p>→ Un principe de fongibilité entre les différentes catégories d'actions à destination du foncier pourra être adopté (aide au recyclage foncier des logements vacants).</p>
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Nombre d'hectares portés par l'EPFIF au titre de la nouvelle contractualisation <input type="checkbox"/> Taux de consommation de l'enveloppe, et nombre moyen de logements sociaux produits sur les fonciers ayant bénéficié de la minoration foncière <input type="checkbox"/> Part du coût du foncier dans le total du prix de revient d'une opération après aides
Conditions de réussite	<p>⇒ La mobilisation du dispositif de minoration foncière s'appuie sur une connaissance fine du gisement foncier (action 2.1.) et la mise en place d'outils favorables à la production de logements sociaux (minoration foncière – action 1.2, mise en place de PAF validés – action 2.2.).</p>

	Améliorer et élargir l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS			
Objectif-cible	Conserver l'attractivité du parc social ancien			
Action 1.3.	Inciter à la réhabilitation des logements locatifs anciens			
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention	<input type="checkbox"/> Ingénierie	<input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Le parc locatif social de la C.I.V.I.S. est globalement récent. Néanmoins, 3.620 logements ont été construits il y a plus de 25 ans, soit un tiers du parc de logements.</p> <p>1.042 réhabilitations ont déjà été programmées entre 2008 et 2015, soit près de 10% du parc de la C.I.V.I.S. Les programmes de réhabilitation sont amenés à s'intensifier sur la durée du PLH : dans les six prochaines années, les patrimoines de plus de 20 ans, qui vont devenir largement majoritaires dans le stock, nécessiteront des interventions afin de les maintenir en état, leur donner les garanties de sécurité issues de nouvelles normes, voire de leur donner une nouvelle attractivité.</p> <p>Les coûts de réhabilitation, évalués en moyenne à 47.000 € par logement par les bailleurs, augmentent proportionnellement avec l'ancienneté du parc. Les coûts moyens pour réhabiliter des logements construits il y a plus de 25 ans oscillent entre 40.000 à 70.000 € par logement.</p> <p>La LBU finance une partie de la réhabilitation, mais le modèle économique de la réhabilitation se tend.</p> <p>Les coûts moyens des réhabilitations ont par ailleurs singulièrement progressé au cours des années 2000 ; en dehors des opérations globales pour requalifier des programmes en déficit d'attractivité résidentielle financées par les projets ANRU, les surcoûts liés à l'amiante et l'aspect énergétique pèsent dans l'augmentation des coûts de la réhabilitation.</p> <p>L'optimisation des coûts de réhabilitation, la mobilisation de prêts spécifiques, et la création d'aides dédiées constituent autant de conditions à réunir, afin de maintenir la qualité du patrimoine existant.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Réinvestir les logements locatifs anciens ; • Accompagner des réhabilitations requalifiantes • Préserver l'attractivité des patrimoines les plus anciens • Articuler stratégie de développement et stratégie de réhabilitation
-----------	---

Contenu	<p>1. Elaboration d'une convention-cadre entre la CIVIS et les bailleurs sociaux</p> <p>La C.I.V.I.S., la DEAL et les bailleurs s'engagent dans un cadre contractuel, sur la durée du PLH, pour financer la réhabilitation de patrimoines prioritaires (hors ANRU). L'objectif-cible est de 600 logements, soit un quart des logements construits antérieurement à 1990.</p> <p>Les programmes qui bénéficient de l'aide communautaire sont des réhabilitations prioritaires et requalifiantes identifiées dans les plans patrimoines stratégiques patrimoniaux des bailleurs.</p> <p>Par ailleurs, ces réhabilitations sont prioritaires à la construction de logements sociaux dans le même quartier lorsque celui-ci est déjà significativement pourvu en parc HLM. Il s'agit ici d'articuler le développement de programmes neufs aux besoins de réhabilitation dans le cœur d'agglomération.</p> <p>2. Subvention à la réhabilitation des logements anciens</p> <p>Les programmes identifiés dans la convention-cadre bénéficient d'une aide spécifique de la C.I.V.I.S. d'un montant de 20% du montant de la réhabilitation, plafonnée à 6.000 € par</p>
---------	---

	<p>logement.</p> <p>Cette aide est conditionnée au caractère requalifiant de la réhabilitation (performance énergétique, énergies renouvelables, restructuration...). Des majorations peuvent être prévues pour des opérations exemplaires (exemple : hybridation réhabilitation / démolitions et reconstructions partielles).</p> <p>Les critères d'attribution de l'aide seront précisés par délibération du conseil communautaire.</p>
Maître d'ouvrage	C.I.VI.S
Partenaires	Communes de la C.I.VI.S., bailleurs sociaux, ARMOS
Calendrier	Préparation de la convention : 1 ^{er} semestre 2020 Système applicable à partir de 2020 : 2020-2025 Possibilité de financer de façon anticipée dès 2020.
Coût (6 ans)	<p>→ Le PLH propose une enveloppe annuelle dédiée dans le cadre de la prochaine convention CIVIS-EPFR de l'ordre de 600.000 € par an soit 3,6 millions d'euros sur la durée du PLH.</p> <p>→ Un principe de fongibilité entre les enveloppes destinées à l'amélioration du parc existant peut être posé.</p>
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Nombre de réhabilitations engagées après 3 années de mises en oeuvre <input type="checkbox"/> Evolution du loyer moyen après 6 années de politique de réhabilitation
Conditions de réussite	⇒ La mise en œuvre de programmes de réhabilitation implique d'accompagner la professionnalisation de la filière du BTP pour mener des opérations de réhabilitation complexes. Les chantiers de réhabilitation recevant le concours de la C.I.VI.S. peuvent s'articuler avec le SBA, l'action économique de la C.I.VI.S. et les politiques d'insertion professionnelle (formations qualifiantes dans le BTP).

	Améliorer et élargir l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS			
Objectif-cible	Miser sur le développement de l'accès abordable			
Action 1.4.	Diversifier les formules d'accès à la propriété			
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention	<input type="checkbox"/> Ingénierie	<input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Le marché immobilier de la C.I.V.I.S. est contrasté. Les Avirons, l'Etang-Salé et certains quartiers de Saint-Pierre sont attractifs ; cela se traduit par une cote plus élevée, et des prix de vente qui excluent une grande partie des potentiels acquéreurs. A Saint-Louis, les prix sont plus accessibles, mais restent néanmoins élevés pour une clientèle locale moins solvable, par ailleurs exclue des autres marchés de la C.I.V.I.S.</p> <p>Les maisons individuelles se vendent en moyenne autour de 168.000 € - mais cette moyenne lisse d'importantes disparités ; leur prix ont résisté à la tendance baissière à l'œuvre entre 2009 et 2016, car elles sont très demandées. Elles ne sont néanmoins accessibles qu'à 25 % des primo-accédants potentiels.</p> <p>Les professionnels de l'immobilier confirment que la grande majorité de la clientèle dispose d'un budget maximum de 150.000 €. Ce budget les oriente plutôt vers les terrains à bâtir de surface limitée ou les maisons anciennes à réhabiliter, mais ces biens demeurent limités.</p> <p>Le segment de l'accès « abordable » est désormais bien identifié ; il s'agit notamment de la location-accession (PSLA). La cible demeure néanmoins étroite, le PSLA se positionnant plus facilement dans les marchés valorisés, et répondant à des logiques de commercialisation similaires au privé.</p> <p>Le LES, malgré des besoins élevés, est en perte de vitesse.</p> <p>Il y a donc un fort enjeu à diversifier les formes d'accès à la propriété, permettant la mise sur le marché de biens entre 130.000 € et 150.000 € : minoration du prix de vente du PSLA, expérimentation de la dissociation du foncier et de la construction, vente de lots à bâtir à moins de 80 €/m² dans des opérations publiques, recherche de modèles participatifs et progressifs d'accès à la propriété, etc.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir les nouveaux modes d'accès à la propriété • Élargir l'accès au logement à un plus grand nombre • Sécuriser les parcours d'accès à la propriété des ménages modestes
-----------	--

Contenu	<p>1. Optimiser les conditions de sortie du PSLA</p> <p>Le PSLA cible des catégories de ménages « intermédiaires » à La Réunion (soit un couple avec 2.500 € de revenus mensuels).</p> <p>La commercialité de ce produit est conditionnée à sa localisation, dans des fonciers souvent valorisés.</p> <p>Afin de maintenir un prix de sortie à 1.500 €/m², le PLH préconise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une minoration du prix du foncier (voir axe 2) - des incitations fiscales spécifiques, comme l'exonération de la taxe d'aménagement élargie aux opérations PSLA (délibération communale). <p>2. Introduire d'autre forme d'accès progressive à la propriété</p> <p>Il s'agit de créer des solutions pour les ménages sous plafonds LLS, à travers une expérimentation pour tester, puis déployer le modèle de la Société Civile Immobilière d'Accès Progressive à la Propriété* (SCIAPP).</p> <p>Le PLH préconise que ces opérations soient prioritairement fléchées dans les opérations de diversification de l'offre dans les projets de renouvellement urbain.</p> <p><small>*La Société Civile Immobilière d'Accès Progressive à la Propriété (SCIAPP) se définit comme l'association</small></p>
---------	--

au sein d'une SCI d'un organisme HLM ou une Société d'Economie Mixte et un ou plusieurs ménages souhaitant accéder à la propriété immobilière, afin de permettre à ces derniers d'accéder au fur et à mesure du temps et à leur rythme (selon leur capacité financière du moment) à la propriété. Ces ménages parviendront à leur but en « remboursant » une redevance périodiquement au profit de l'organisme associé-bailleur. Les ménages concernés sont à la fois associés au sein de la SCIAPP et locataires (versement d'un loyer) de cette dernière.

Ce dispositif juridique est issu de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (article 34). Il permet, sans recourir au moindre crédit immobilier, de devenir propriétaire de son logement, au bout de quelques années, sur le principe de l'épargne.

3. Expérimenter, puis déployer l'accession sociale « BRS »

La C.I.VI.S est porteur d'un projet d'**Organisme Foncier Solidaire (OFS)** afin de développer une offre d'accession sociale pérenne, selon un montage qui neutralise le coût du foncier dans le prix d'achat et qui évite toute dérive spéculative, grâce au fonctionnement suivant :

1- L'OFS fait l'acquisition d'un terrain pour le conserver dans la durée.

2- Sur le terrain de l'OFS, des programmes immobiliers résidentiels abordables sont développés pour les ménages à faibles revenus.

3- Les ménages achètent, sous condition de ressources, grâce au **bail réel solidaire (BRS)**, la propriété bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier.

4- Les ménages payent un loyer foncier, qui vient s'ajouter aux charges d'entretiens et taxes locales.

5- Les ménages revendent leur propriété avec une plus-value limitée. La vente est agréée par l'OFS.

6- Le logement est disponible pour de nouveaux ménages à un prix abordable.

Ensuite, de nouveaux ménages achètent, sous condition de ressources, grâce au BRS, la propriété bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier, et ainsi de suite.

Il s'agit d'expérimenter en zone ANRU un OFS, **en partenariat avec d'autres collectivités** ; cette **expérience pilote** aurait vocation à se déployer à l'échelle du Sud de La Réunion.

La C.I.VI.S. porte la **préfiguration de l'OFS**, dans le cadre du PLH et en appui de la programmation habitat du PRU : définition des modalités juridiques et économiques, évaluation de l'apport foncier, partenariats possibles (bailleurs, EPFR, Département, Région...).

Maître d'ouvrage	C.I.VI.S
Partenaires	Autres collectivités (communes, Département, Région) EPF de La Réunion, bailleurs, ARMOS DGOM, DEAL, ANRU..
Calendrier	OFS opérationnel : 2022 (2 à 3 ans de préfiguration) Autres mesures : durée du PLH
Coût (6 ans)	→ Minoration foncière pour le PSLA : voir abondement FRAFU → Expérimentation : ingénierie interne, AMO conduite de projet
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Agrément du Préfet pour la création de l'OFS <input type="checkbox"/> Suivi de la programmation PSLA
Conditions de réussite	⇒ Déploiement d'une politique foncière en faveur de l'habitat (actions 2.1, 2.3) pour capter des tènements et d'une aide au foncier aménagé pour minorer la charge foncière (action 2.4).

Mobilisation et portage du foncier

	Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat			
Objectif-cible	Définir une stratégie foncière partenariale			
Action 2.1.	Créer un observatoire foncier et communautaire pour mettre en œuvre les stratégies foncières			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée

L'approche foncière conduite dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat est un premier pas de la stratégie foncière. Elle définit un cap et les grands principes de sa mise en œuvre.

Emprises pouvant justifier des acquisitions publiques du fait d'intentions de maîtrise foncières par les communes

Hectares résiduels à acquérir en ha	Sites dont le degré de maîtrise est nulle	Sites dont la maîtrise est comprise entre 1 et 30%	Site dont la maîtrise est supérieure à 30%
CILAOS	3,3	1,21	
L'ETANG-SALE	12,9		5,14
LES AVIRONS	3,6		
PETITE-ILE	4,0		0,9
SAINT LOUIS	18,6		
SAINT PIERRE	34,5		16,4
TOTAL CIVIS	77,0	1,21	22,4

Les principes clefs :

- **Compléter la maîtrise foncière dans les périmètres identifiés** sur lesquels la part de foncier public n'est que partielle, mais déjà supérieure au tiers de l'emprise.
- Acquérir les fonciers sur lesquels les communes se sont clairement **positionnées en faveur d'une maîtrise d'ouvrage publique**
- Sur autres emprises en zone AU (strictes ou réglementées), **recherche d'acquisition ponctuelle et partielle** pour être partie prenante des projets

Ces principes d'acquisition ciblés sont définis en complément de possibilité de saisie d'opportunité ou de constitution de réserves foncières stratégiques non identifiées.

Ce premier cadre mérite d'être approfondi, car il ne suffit pas à conclure précisément, foncier par foncier, et de manière exhaustive, sur les besoins d'acquisition et d'encadrement nécessaires. De plus, la mise en œuvre de la stratégie foncière implique une démarche pérenne et actualisée en permanence, qui justifie le déploiement d'outils d'observation novateurs.

Objectifs

- Approfondir la connaissance du gisement foncier
- Qualifier le potentiel foncier et sa capacité de mutabilité
- Mettre en place des politiques anticipatrices du foncier
- Disposer d'un référentiel pour négocier au juste prix

Contenu

La CIVIS s'inscrit dans une démarche pilote à l'échelle de La Réunion en faveur de la mise en place d'un dispositif d'observation pérenne et partagé entre acteurs (commune, CIVIS, EPFR, DEAL) pour guider l'action foncière : « **acquérir le foncier au bon endroit, au bon moment, au bon prix** ».

	<p>Cet outil informatique et cartographique s'appuiera sur les fichiers fonciers cadastraux qu'il croisera avec les données réglementaires (PLU, servitudes, PPRN), de marché (Demandes de Valeurs Foncières, DIA) et de contexte (périmètres QPV, localisation des programmes HLM existants etc.).</p> <p>Ce dispositif d'observation doit permettre de mieux prendre en compte le niveau d'équipements des terrains à mobiliser et leur desserte en transports en commun. Il est attendu que le dispositif soit en mesure de mieux qualifier les opportunités d'acquisition et aider à la décision en matière de mise à l'urbanisation.</p> <p>Un tableau de bord du foncier sera alimenté en permanence de manière à disposer d'une connaissance des capacités de production de logement sur la C.I.VI.S, commune par commune</p>
Maître d'ouvrage	C.I.VI.S
Partenaires	EPF de La Réunion, DEAL, AGORAH..
Calendrier	Montage de l'observatoire : 2020
Coût (6 ans)	→ Etude référentiel foncier et montage de l'observatoire (édition de tableaux de bord) : 80.000€ HT
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Bilan annuel de l'observation foncière <input type="checkbox"/> Validation d'un plan d'actions foncières dans chacune des communes
Conditions de réussite	⇒ Pilotage d'une mission « observation foncière » au sein de la Direction de l'Habitat, administrée par le SIG ⇒ Constitution d'un comité de pilotage « foncier » pour animer et pérenniser l'observation foncière

	Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat		
Objectif-cible	Définir une stratégie foncière partenariale		
Action 2.2.	Animer un club des opérateurs fonciers		
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Les communes favorisent les stratégies de maîtrise foncière directe ; la plupart des sites stratégiques sont envisagés selon une filière relevant d'un aménagement public via portage communal, EPFR ou réalisé directement par les bailleurs.</p> <p>Cependant, l'intervention directe demande des moyens techniques, financiers et humains considérables. Aussi, le développement urbain se fait-il largement sous la forme d'opérations privées.</p> <p>Au-delà d'une stratégie de maîtrise publique, la mobilisation du foncier peut s'intensifier en se donnant les moyens d'encadrer les projets privés par la planification, la contractualisation ou la négociation.</p> <p>En matière de mixité des programmes neufs, le recours aux outils réglementaires existants (secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, emplacement réservés logement social art.L151-41-4°, OAP) demeure limité.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Approche des emprises pouvant justifier un affichage des règles de mixité (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, servitudes de taille)</p> <p style="text-align: center;"><i>Sites identifiés présentant un potentiel de plus de 15 logements en zone U et AU à moyen terme :</i></p> <hr/> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nombre d'hectares</th> <th>Capacité totale en logements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CILAOS</td> <td>7,3</td> <td>110</td> </tr> <tr> <td>L'ETANG-SALE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LES AVIRONS</td> <td>16,8</td> <td>287</td> </tr> <tr> <td>PETITE-ILE</td> <td>1,2</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>SAINT LOUIS</td> <td>12,7</td> <td>555</td> </tr> <tr> <td>SAINT PIERRE</td> <td>27,1</td> <td>760</td> </tr> <tr> <td>TOTAL CIVIS</td> <td>65,0</td> <td>1747</td> </tr> </tbody> </table> <p>L'inscription de règles de mixité dans les PLU s'effectue au cas par cas en fonction du contexte urbain afin d'éviter une trop grande dispersion du parc social au sein de trop petites unités (problématiques de gestion).</p> <p>Le recours aux outils réglementaires mériterait d'être amplifié.</p>		Nombre d'hectares	Capacité totale en logements	CILAOS	7,3	110	L'ETANG-SALE			LES AVIRONS	16,8	287	PETITE-ILE	1,2	35	SAINT LOUIS	12,7	555	SAINT PIERRE	27,1	760	TOTAL CIVIS	65,0	1747
	Nombre d'hectares	Capacité totale en logements																							
CILAOS	7,3	110																							
L'ETANG-SALE																									
LES AVIRONS	16,8	287																							
PETITE-ILE	1,2	35																							
SAINT LOUIS	12,7	555																							
SAINT PIERRE	27,1	760																							
TOTAL CIVIS	65,0	1747																							

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Parler ouvertement de la question foncière entre élus et partenaires opérationnels Développer une culture commune foncière entre les partenaires et les communes Diversifier la palette d'outils pour maîtriser le foncier et sa vocation Faire vivre les tableaux de bord et plans d'actions foncières
------------------	--

Contenu	<p>Animer un club (ou forum) des opérateurs fonciers</p> <p>Il s'agit de créer un espace d'échange, animé par la C.I.V.I.S. pour faire témoigner les communes de leurs bonnes pratiques et les confronter aux réalités technico-économiques des opérateurs dans une perspective de meilleure atteinte des objectifs de production,</p>
----------------	--

	<p>L'objectif est de mutualiser et partager les pratiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • échanger sur l'ensemble de la palette d'outils à disposition des collectivités pour encadrer les initiatives privées (documents d'urbanisme, contractualisation etc.) ; • élaborer et diffuser un guide à destination des communes pour la transcription réglementaire des objectifs de production diversifiée. Les règles doivent être adaptées aux contraintes et au contexte urbain de chaque emprise foncière.
Maître d'ouvrage	C.I.VI.S
Partenaires	Communes, EPFR, DEAL, aménageurs (SPLA Grand Sud), bailleurs...
Calendrier	Durée du PLH
Coût (6 ans)	Sans objet
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Edition d'un guide du club des opérateurs fonciers <input type="checkbox"/> Fréquence des réunions et comptes rendus <input type="checkbox"/> Bilan des pratiques réglementaires à l'issue des 6 années du PLH
Conditions de réussite	⇒ Renforcement de l'ingénierie foncière au sein de la C.I.VI.S. (action 5.1.) ⇒ Programmation foncière pluriannuelle en lien avec le suivi des objectifs du PLH

	Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat			
Objectif-cible	Faciliter la mobilisation du foncier			
Action 2.3.	Renouveler le partenariat avec l'EPF de La Réunion			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>La convention avec l'EPF de La Réunion constitue le cadre privilégié de la mise en œuvre de la stratégie foncière de la C.I.V.I.S. en matière d'habitat.</p> <p>La loi Egalité et Citoyenneté réaffirme l'importance des EPF dans l'application opérationnelle des volets fonciers du PLH, notamment pour satisfaire les objectifs de production aidés.</p> <p>Le renouvellement de la convention-cadre est ainsi l'occasion de consolider le partenariat existant, sur la base des objectifs fixés par le premier PLH intercommunal.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les communes dans l'élaboration de Plans d'Actions Foncières • Fluidifier l'action de portage et de saisie d'opportunités foncières • Conforter la maîtrise foncière publique dans les secteurs prioritaires
-----------	---

Contenu	<p>Renforcer le partenariat avec l'EPFR dans l'objectif de développement d'une culture foncière</p> <p>1. Inciter les communes à élaborer et valider les Plans d'Actions foncières</p> <p>Les Plans d'Actions Foncières (PAF) s'appuient sur une connaissance fine des gisements fonciers qu'ils croisent avec les intérêts stratégiques des communes.</p> <p>Le PAF facilite les interventions de l'EPFL sur leur territoire : par exemple, un PAF validé sécurise les décisions en cas de recours.</p> <p>Un PAF validé génère pour les communes SRU une minoration foncière complémentaire, que la C.I.V.I.S. abonde au titre de l'objectif du PLH de relancer la production de logements sociaux // (voir action 1.2.)</p> <p>2. Déléguer le droit de préemption urbain à l'EPFR</p> <p>La délégation du droit de préemption urbain à l'EPFR facilite :</p> <ul style="list-style-type: none"> > le déploiement d'une veille foncière > des acquisitions réactives en saisie d'opportunité en secteurs équipés et stratégiques. <p>L'élaboration de la prochaine convention CIVIS-EPFR 2019-2023 pourra permettre d'identifier les leviers favorisant la délégation du DPU communal à l'EPFR, notamment en termes de gouvernance.</p>
---------	---

Maître d'ouvrage	C.I.V.I.S
------------------	-----------

Partenaires	Communes, EPFR, DEAL
-------------	----------------------

Calendrier	Nouvelle contractualisation 2020-2025
------------	---------------------------------------

Coût (6 ans)	- Voir action 1.2.
--------------	--------------------

Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Nombre de PAF validés <input type="checkbox"/> Taux de consommation de l'enveloppe <input type="checkbox"/> Degré de maîtrise foncière publique
-------------------------	--

Part du territoire en veille et en maîtrise foncière

Conditions de réussite

- ⇒ Renforcement de l'ingénierie foncière au sein de la C.I.V.I.S. (action 5.1.)
- ⇒ Mise en place et mise à jour régulière de l'observatoire foncier (action 2.1.)
- ⇒ Animation territoriale autour de la thématique de la culture foncier (action 2.2)

	Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat			
Objectif-cible	Faciliter la mobilisation du foncier			
Action 2.4.	Saisir les opportunités foncières dans le tissu existant (parcelles bâties ou dents creuses)			
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention	<input type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Le diagnostic du PILHI a mis en évidence 104 parcelles de plus de 1000m² occupées par des logements vacants et très dégradés, totalisant un potentiel de 32 ha en zones U et AU. Ces tènements constituent autant d'opportunités foncières, qui peuvent être recyclées pour des opérations de logements sociaux (accession ou location), lorsque la localisation est opportune.</p> <p>L'appropriation publique peut faire suite :</p> <ul style="list-style-type: none"> → A une incorporation dans le domaine public ; → Au constat d'un état d'abandon manifeste ; → A un rachat auprès du propriétaire identifié (négociation amiable ou voie judiciaire). <p>Par ailleurs, d'autres dents creuses en cœur urbain constituent des opportunités pour créer du logement locatif à proximité des services (notamment pour des publics à mobilité contrainte).</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser le foncier existant • Résorber des friches ponctuelles • Inciter à la cession de fonciers communaux à des opérateurs sociaux • Avoir la possibilité de saisir les opportunités foncières en secteur diffus
-----------	---

Contenu	<p>1. Aide à la cession du foncier communal</p> <p>Cette aide est versée à la commune en cas de cession d'un foncier communal à des opérateurs sociaux pour financer des opérations de LLTS, LLS, LES, si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le prix de vente est capé aux charges foncières de référence ; - l'opération respecte les densités fixées au SAR ; - l'opération comporte au moins 40% de logements sociaux ; - l'opération ne bénéficie pas du FRAFU (foncier communal équipé) ; - l'opération n'est pas portée par l'EPFR ; <p>Son assiette est la part de l'opération dévolue à ces logements.</p> <p>L'aide représente 50% maximum du reste à charge du prix de référence défini par les Domaines (soit le différentiel entre le prix de marché et le prix de cession établi sur les valeurs de référence) et est plafonné à 100.000 € par opération.</p> <p>Cette aide vient en subsidiarité des dispositifs existants, et sera octroyée au cas par cas en fonction du caractère stratégique de l'opération au titre de la politique locale de l'habitat et de l'état de la programmation financière des aides à la minoration foncière. Les modalités de mobilisation et d'octroi de cette subvention seront précisées par délibération du conseil communautaire</p> <p>2. Prise en charge des garanties d'emprunt du prêt Gaïa de la Caisse des Dépôts</p> <p>Les prêts Gaïa de la Caisse des Dépôts financent l'acquisition et le portage de fonciers dévolus à l'accession sociale.</p>
---------	---

	<p>Ils sont de deux natures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Long terme : acquisition et viabilisation de terrains, à condition que ceux-ci soit donnés à bail (à construction, à réhabilitation ou emphytéotique), dans un délai de 2 ans à compter de la signature du contrat de prêt, pour la réalisation de logements sociaux ou d'opérations d'accession sociale à la propriété. - Court terme : acquisition et viabilisation de terrains, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de portage foncier. Le ou les terrains portés grâce à ce prêt doivent être destinés pour partie (25 % minimum de la surface plancher du programme immobilier à venir) à la construction de logements locatifs sociaux. <p>Le recours à ces prêts dont les taux sont indexés au livret A peut compléter les dispositifs de portage existants, notamment via l'EPF. Au titre de la politique locale de l'habitat, la C.I.V.I.S. peut garantir ces prêts après délibération du conseil communautaire.</p>
Maître d'ouvrage	Communes, C.I.V.I.S
Partenaires	Etat, Région, CDC, opérateurs sociaux
Calendrier	Durée du PLH
Coût (6 ans)	→ Cette aide complète le dispositif de minoration foncière défini avec l'EPF. Elle s'impute donc à ce budget, en fonction de la réalité de la consommation budgétaire des 3.000.000 € sur la durée du PLH, dont le montant et l'affectation pourront être réévalués à mi-parcours en fonction de la réalité des besoins.
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Nombre d'opérations bénéficiant du dispositif <input type="checkbox"/> Part des acquisitions-améliorations financées <input type="checkbox"/> Evaluation de l'impact des aides cumulées (aide à la construction et aide au foncier) sur l'équilibre des opérations en diffus urbanisé
Conditions de réussite	⇒ Mise à jour des tableaux de bord foncier ⇒ Reconstitution et suivi des enveloppes dédiées à la minoration foncière

	Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat			
Objectif-cible	Aider à la production de foncier aménagé			
Action 2.5.	Abondement du FRAFU par la C.I.V.I.S.			
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention	<input type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Les opérations d'aménagement en ZAC d'extension ou en dents creuses non équipées sont structurellement déficitaires en raison de coûts d'aménagement élevés et la difficulté d'opérer une péréquation en vendant les charges foncières pour le logement libre.</p> <p>En opération d'aménagement de type ZAC, les coûts d'acquisition du foncier sont relativement incompressibles (variant de 15 à 35€/m² selon les situations).</p> <p>L'analyse de bilans d'opérations en cours sur la CIVIS (Cambrai à Petite-Île et Bas du Tévelave aux Avirons) montrent que les cessions de charges foncières permettent d'équilibrer seulement 20 à 50% des dépenses d'aménagement (réseaux primaires et viabilisation).</p> <p>Par conséquent, les déficits des bilans d'aménagement présentent un rapport très nettement déficitaire que les subventions perçues au titre du FRAFU ne suffisent pas combler, malgré l'abaissement des obligations à 40% de LLS, LLTS ou LES dans le cadre du FRAFU.</p> <p>Selon les cas étudiés sur la C.I.V.I.S., le FRAFU* couvre 30 à 45% des déficits. Ceux-ci restent donc majoritairement à la charge des communes, malgré le dispositif de minoration mis en œuvre par la C.I.V.I.S.</p> <p>Par conséquent, il convient d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de production : de l'aide au foncier à l'aide à la pierre en passant par la présente aide à l'aménagement.</p> <p><i>*Le FRAFU prévoit pour les opérations comportant plus de 40% de logements sociaux (LLTS, LLS, LES) une aide à la viabilisation de 15 à 20.000€/logements complétée d'une aide à l'équipement en réseaux primaires plafonnée à 5.000€/logements.</i></p>
-------------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les conditions de sortie économique des opérations d'aménagement • Favoriser une plus grande mixité des opérations sous maîtrise d'ouvrage publique • Permettre une gestion partenariale des aides à l'aménagement entre l'Etat et les Collectivités • Intervenir sur l'ensemble de la chaîne de production pour des opérations répondant aux enjeux de la politique locale de l'habitat
------------------	---

Contenu	<p>Mise en place d'un dispositif d'aide à la production de foncier aménagé en complément des aides apportées par le Fond Régional d'Aménagement Foncier et Urbain.</p> <p>Cette aide est conçue en complémentarité du FRAFU au regard des constats suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les PSLA et les PLS sont exclus, ce qui implique des opérations peu mixtes en produits, et de moindres recettes de cessions de charges foncières ; - Le mode de financement concourt à la création de zones monofonctionnelles ; - Les surcoûts d'aménagement sur les mi-hauts et les hauts sont peu pris en compte. <p>Il est proposé une aide C.I.V.I.S. centrée sur les logements financés en PLS et en PSLA, en vertu de l'objectif du PLH de soutenir une diversification de l'offre sur le segment intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10.000€/logement sur les pôles principaux et pôles secondaires inscrits au SAR • 20.000€/logement sur les villes-relais et bourgs de proximité en compensation du
----------------	---

	<p>facteur pente et des densités moindres, ou sur opération de renouvellement urbain présentant des bilans exceptionnellement déficitaires</p> <p>L'aide communautaire ne pourra être supérieure au résiduel à charge des communes. Une participation d'autres collectivités peut être nécessaire pour soutenir l'effet levier de l'aide de la C.I.V.I.S.</p>
Maître d'ouvrage	C.I.V.I.S
Partenaires	Etat, Région, Aménageurs publics et privés
Calendrier	Durée du PLH
Coût (6 ans)	<p>→ Aide à l'aménagement : 1.000.000 € par an, soit 6.000.000 € sur la durée du PLH. <i>(Hypothèse de calibrage : 25 opérations d'aménagement représentant un potentiel de plus de 3.300 logements dont 850 en PLS et PSLA.)</i></p> <p><i>Autre option : un abondement sur la même assiette que le FRAFU représente un coût annuel de 2.500.000 €.</i></p> <p>→ Un principe de fongibilité peut être instauré entre les différentes enveloppes de soutien d'aide au foncier.</p>
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Taux de commercialisation dans les opérations publiques <input type="checkbox"/> Echancier de commercialisation <input type="checkbox"/> Nombre d'opérations aidées
Conditions de réussite	⇒ Création d'une gouvernance partenariale pour le suivi des opérations d'aménagement entre l'Etat, les communes, et les différents services des communes.

	Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat			
Objectif-cible	Aider à la production de foncier aménagé			
Action 2.6.	Subvention aux études pré-opérationnelles d'aménagement			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée

L'évaluation des coûts d'aménagement et des charges foncières facilite l'action foncière. Elle est réalisée principalement dans les opérations d'aménagement.

Mais en dehors des périmètres de ZAC, le recours à des régimes de participations directes au financement des équipements reste une pratique encore discrète. Seul un secteur de majoration de la taxe d'aménagement existe sur la commune de Petite-Ile (ZAC Cambrai) ; néanmoins, certaines communes telles que Saint-Louis sur le site Bois de Nèfle Coco envisagent une majoration de la taxe d'aménagement.

Peu de communes ont déjà mis en œuvre des projets urbains partenariaux (PUP)*.

Afin de mieux négocier ou anticiper le coût d'aménagement du foncier, les études pré-opérationnelles d'aménagement s'avèrent indispensables. A ce jour, celles-ci ne sont financées que dans le cadre du FRAFU. Or, 34 sites représentant un potentiel foncier supérieur à 15 logements en zone 1AU (strictes et ouvertes) ont été recensés, totalisant 146 hectares.

** Créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et codifié aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, le **PUP** est une participation d'urbanisme destinée au financement des équipements publics et exigible à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Sa spécificité est de prendre la forme d'une convention : le **PUP** est un mécanisme de contractualisation préalable du financement de la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.*

Approche du besoin en étude de pré-opérationnelle d'aménagement

Emprises foncières pouvant justifier des périmètres de participation au coût réel des équipements (TA majoré, PUP, ZAC) et/ou d'études pré-opérationnelles pour en définir les contours financiers tout en favorisant un affichage transparent des règles du jeu

	Nombre de sites	Surface en ha.
CILAOS	4	10,1
L'ETANG-SALE	5	10,7
LES AVIRONS	8	28,4
PETITE-ILE	3	3,4
SAINT LOUIS	8	13,6
SAINT PIERRE	6	80,3
TOTAL CIVIS	34	146,4

Objectifs

- Evaluer au plus juste les coûts d'aménagement et les charges foncières admissibles
- Anticiper et calibrer les besoins d'équipement
- Renforcer le partenariat public-privé
- Recourir davantage aux différents régimes de participation directe

Contenu

Subventions aux études pré opérationnelles d'aménagement conduites par les communes en perspective de projet de développement de l'habitat en complément des aides

	<p>apportées dans le cadre du FRAFU.</p> <p>Le PLH encourage une démarche d'étude systématique sur l'ensemble des zones AU (strictes et réglementées) générant une capacité de plus de 15 logements et dont les infrastructures primaires ou secondaires sont insuffisantes ; ou générant un impact manifeste sur les équipements en superstructure (crèche, école etc.).</p> <p>Ces études de pré-aménagement concernent le chiffrage précis des équipements à réaliser par la Collectivité afin de dimensionner les systèmes de financement des coûts induits de l'urbanisation selon un lien direct et de proportionnalité. Il s'agit de justifier les délibérations de taxe d'aménagement majoré, les conventions de PUP ou les contrats de ZAC en amont de leur définition.</p> <p>Par ailleurs, elles affinent les contraintes et les rendent transparentes pour une prise en compte par les opérateurs (promoteurs ou bailleurs) dans leurs négociations foncières.</p> <p>La C.I.V.I.S. concourt aux études pré opérationnelles d'aménagement conduites par les communes en perspective de projet de développement de l'habitat en complément des aides apportées dans le cadre du FRAFU à hauteur du coût résiduel à charge de la commune à hauteur de 50%, plafonné à 10.000 € par étude.</p>
Maître d'ouvrage	C.I.V.I.S
Partenaires	Etat, Région, Aménageurs publics et privés
Calendrier	Durée du PLH
Coût (6 ans)	→ Financement : 50.000 € par an, soit 300.000 € sur la durée du PLH
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Montant des participations hors ZAC <input type="checkbox"/> Rapport montants des participations hors ZAC / en ZAC
Conditions de réussite	⇒ Animation d'un club des opérateurs fonciers, diffusion des bonnes pratiques ⇒ Renforcement de l'ingénierie foncière au sein de la C.I.V.I.S.

Accès et maintien dans le logement des populations à besoins
spécifiques

	Accompagner la transition démographique de la C.I.VI.S. par une réponse accrue aux besoins particuliers			
Objectif-cible	Faciliter le parcours résidentiel senior			
Action 4.1.	Accompagner le maintien à domicile par l'adaptation du logement			
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Les plus de 65 ans représentaient près 20.000 habitants.</p> <p>Plusieurs indicateurs témoignent de la vitesse de la gérontocroissance de la C.I.VI.S. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'indice de jeunesse passe de 2,89 en 2006 à 2,00 en 2016 ; Il est en recul rapide pour la totalité des communes, y compris pour les communes réputées jeunes et familiales de l'agglomération ; - Les 65 ans et plus représentent 10,8 % de la population en 2016, contre 8,5% en 2006, soit un renforcement de + 2,3 points dans les effectifs démographiques de la C.I.VI.S ; - Les effectifs de la classe d'âge des plus de 65 ans ont progressé de 3,5% par an. Cette croissance est 3,8 fois plus rapide que celle de la population globale de la C.I.VI.S, et ce, dans toutes les communes ; - A l'échelle de La Réunion, l'INSEE estime qu'entre 2005 et 2030, la part des personnes âgées devrait doubler, passant de 11% à 24 %. <p>Or, La Réunion est l'un des départements français les moins équipés en places d'hébergement à destination des personnes âgées : le taux d'équipement départemental est de 44 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus.</p> <p>Si les résidences pour personnes âgées se développent, les niveaux de loyers sont souvent trop élevés pour des personnes vivant fréquemment des minima sociaux.</p> <p>Une étude de l'INSEE en date de 2011 indique que les personnes âgées sont dans une grande précarité financière : 45% des 65 ans et plus bénéficient du minimum vieillesse, contre 5% en Métropole. Dans le Sud de La Réunion, cette part s'élève à 49%.</p> <p>Les seniors sont de plus en plus présents dans le parc social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit parmi les demandeurs, mais leur demande compte parmi les plus difficiles à satisfaire ; - soit parmi les locataires (11% des occupants du parc social), mais ils sont confrontés à des difficultés croissantes de maintien dans les lieux (sous-occupation de logements devenus trop grands et trop chers, inadaptation à la perte de mobilité..). <p>L'ensemble des bailleurs sont engagés dans une démarche d'adaptation des logements au vieillissement de leurs locataires.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Piloter une politique intercommunale en faveur de l'habitat senior • Accompagner le bien vieillir à son domicile • Anticiper des besoins spécifiques en logement quantitativement importants • Prendre en compte la diversité des besoins en logements seniors pour créer des alternatives à l'entrée en établissement
-----------	---

Contenu	<p>Repérer les besoins d'adaptation du parc privé</p> <p>La politique de maintien à domicile repose sur un repérage et une qualification des besoins d'adaptation.</p> <p>A cet effet, un dispositif de repérage peut être mis en place et coordonné au sein du guichet unique du PILHI.</p> <p>Il repose sur la constitution d'un réseau de donneurs d'alerte, formé principalement des associations réalisant des soins et de portage de repas à domicile, des travailleurs sociaux du Département, des CCAS des communes, du centre local d'aide aux personnes âgées (CCAS de Saint-Pierre).</p> <p>L'outil de signalement est une fiche de liaison, centralisée au niveau intercommunal.</p>
---------	--

	<p>Le signalement déclenche des visites à domicile pour réaliser des diagnostics sociaux et techniques conjoints, associant notamment l'expertise d'un ergothérapeute.</p> <p>Optimiser la prise en charge des travaux d'adaptation</p> <p>Les travaux d'adaptation sont bien financés par les aides existantes, et notamment par l'aide à l'amélioration du Département.</p> <p>Mais lorsque les travaux d'adaptation s'inscrivent dans un projet de réhabilitation plus global afin de faire cesser une situation d'indignité, ils bénéficient de la majoration de l'AAH de 10% au titre des travaux d'amélioration lourde.</p> <p>Pour les situations relevant de l'urgence sociale, une enveloppe de déblocage pourra être sollicitée, afin de financer à titre dérogatoire à 100% un projet complet. Cette enveloppe est gérée par le CIAS et reste mobilisée à titre dérogatoire, après examen de la situation en concertation avec les services sociaux de la commune. L'opportunité de la mise en place d'une telle enveloppe s'effectuera à l'occasion du premier bilan de la mise en œuvre du PILHI.</p>
<p>Maître d'ouvrage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Coordination repérage : C.I.V.I.S. ↳ Aides aux travaux : dans le cadre du PIG LHI, C.I.V.I.S.
<p>Partenaires</p>	<p>Communes (CCAS), centre local d'aide aux personnes âgées à domicile de Saint-Pierre, CIAS Anah, Etat, Département, GIP SAP, CAF, caisses de retraite...</p>
<p>Calendrier</p>	<p>Durée du PLH</p>
<p>Coût (6 ans)</p>	<p>→ Intégré dans les coûts de fonctionnement et des aides à l'amélioration de la C.I.V.I.S. au titre du PILHI</p>
<p>Indicateurs de résultat</p>	<p><input type="checkbox"/> Nombre de dossiers bénéficiant d'une aide à l'adaptation</p>
<p>Conditions de réussite</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'intervention sur l'habitat n'est pas la seule garantie d'un maintien à domicile réussi ; l'environnement de services est également indispensable. Il s'agit donc de coordonner adaptation de l'habitat avec services d'aides et de soins à domicile, portage de repas, etc. ⇒ Par ailleurs, le suivi-animation du PIG habitat indigne est un levier indispensable d'une action en faveur de l'amélioration des personnes âgées et vulnérables (action 3.1.)

	Accompagner la transition démographique de la C.I.VI.S. par une réponse accrue aux besoins particuliers			
Objectif-cible	Faciliter le parcours résidentiel senior			
Action 4.2.	Piloter et animer un appel à projet « habitat » senior			
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Les plus de 65 ans représentaient 17.236 habitants.</p> <p>Plusieurs indicateurs témoignent de la vitesse de la gérontocroissance de la C.I.VI.S. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'indice de jeunesse passe de 2,75 en 2008 à 2,27 en 2013 ; Il est en recul rapide pour la totalité des communes, y compris pour les communes réputées jeunes et familiales de l'agglomération ; - Les 65 ans et plus représentent 11 % de la population en 2013, contre 9,8% en 2008, soit un renforcement de + 1,2 points dans les effectifs démographiques de la C.I.VI.S. ; - Les effectifs de la classe d'âge des plus de 65 ans ont progressé de 3,5% par an. Cette croissance est 3,8 fois plus rapide que celle de la population globale de la C.I.VI.S, et ce, dans toutes les communes ; - A l'échelle de La Réunion, l'INSEE estime qu'entre 2005 et 2030, la part des personnes âgées devrait doubler, passant de 11% à 24 %. <p>Or, La Réunion est l'un des départements français les moins équipés en places d'hébergement à destination des personnes âgées : le taux d'équipement départemental est de 44 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus.</p> <p>Si les résidences pour personnes âgées se développent, les niveaux de loyers sont souvent trop élevés pour des personnes vivant fréquemment des minima sociaux.</p> <p>Une étude de l'INSEE en date de 2011 indique que les personnes âgées sont dans une grande précarité financière : 45% des 65 ans et plus bénéficient du minimum vieillesse, contre 5% en Métropole. Dans le Sud de La Réunion, cette part s'élève à 49%.</p> <p>Les seniors sont de plus en plus présents dans le parc social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit parmi les demandeurs, mais leur demande compte parmi les plus difficiles à satisfaire ; - soit parmi les locataires (11% des occupants du parc social), mais ils sont confrontés à des difficultés croissantes de maintien dans les lieux (sous-occupation de logements devenus trop grands et trop chers, inadaptation à la perte de mobilité..). <p>L'ensemble des bailleurs sont engagés dans une démarche d'adaptation des logements au vieillissement de leurs locataires.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Piloter une politique intercommunale en faveur de l'habitat senior • Accompagner le bien vieillir à son domicile • Anticiper des besoins spécifiques en logement importants • Prendre en compte la diversité des besoins en logements seniors pour créer des alternatives à l'entrée en établissement
-----------	--

Contenu	<p>Concevoir un modèle d'habitat adapté et labellisé</p> <p>Si les résidences seniors est un modèle qui commence à se développer, il ne répond qu'à une partie des besoins.</p> <p>Afin de s'assurer d'un produit viable, la C.I.VI.S. lance un appel à projet, afin de définir un cahier des charges d'opérations à partir d'une concertation avec les futurs usagers, pouvant faire l'objet d'un label spécifique* ; ce dernier conditionne l'octroi d'aides complémentaires.</p> <p>La spécificité de la démarche est que les opérations sont conçues sur la base d'une concertation avec les futurs usagers.</p> <p>Le public-cible de cet habitat sont des seniors isolés dont les revenus sont inférieurs aux</p>
---------	---

	<p>plafonds LLTS.</p> <p><i>* Le Conseil départemental du Pas-de-Calais a créé un label béguinage pour des projets qui répondent aux critères suivants : 10 à 20 logements de plain-pied, conçus pour des personnes âgées à ressources modestes et présentant des difficultés de mobilité, autour d'un socle : accessibilité, adaptation, sécurisation, lien social, développement durable.</i></p> <p>Aider à la réalisation des opérations seniors labellisées</p> <p>Les projets lauréats de l'appel à projet seront réalisés dans des fonciers préalablement identifiés avec les communes, à proximité des services. Une étude sur les « territoires de vie des personnes âgées » indique que ceux-ci dépassent rarement un rayon de 500 m, qui tend à se contracter avec l'avancée en âge.</p> <p>L'objectif est de produire 180 logements personnes âgées issus de l'appel à projet, soit environ un tiers de la programmation sociale destinée à des logements spécifiques sur la durée du PLH.</p> <p>Ces logements reçoivent une prime spécifique de 5.000 € par logement, plafonnée à 150.000 € par opération, sous condition d'un financement LLTS du projet.</p> <p>Les modalités et le règlement d'attribution de l'aide seront précisés par délibération du Conseil communautaire.</p>
<p>Maître d'ouvrage</p>	<p>C.I.V.I.S. Bailleurs sociaux</p>
<p>Partenaires</p>	<p>Communes (CCAS), bailleurs sociaux, Conseil départemental, Conseil régional, Etat, C.I.V.I.S.</p>
<p>Calendrier</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Appel à projet : 1^{er} semestre 2021 ↳ Livraison de la première résidence labellisée : 2023
<p>Coût (6 ans)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Une aide annuelle de 150.000 €, représentant un budget de 900.000 € sur la durée du PLH ; → Cette aide sera mobilisée à partir de 2019 ou 2020.
<p>Indicateurs de résultat</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Nombre de réponses à l'appel à projet <input type="checkbox"/> Taux de consommation prévisionnel de l'enveloppe en 2021 <input type="checkbox"/> Taux d'atteinte de l'objectif <input type="checkbox"/> Part des logements seniors dans la programmation totale
<p>Conditions de réussite</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Animation de la concertation préalable à l'écriture du cahier des charges ⇒ Partenariat pour le financement des services favorisant des recherches de solutions innovantes (par exemple, partenariat avec le secteur hospitalier) ⇒ Maîtrise de foncier dans des secteurs équipés en services bénéficiant de dispositifs de minoration foncière

	Accompagner la transition démographique de la C.I.VI.S. par une réponse accrue aux besoins particuliers			
Objectif-cible	Faciliter le parcours résidentiel senior			
Action 4.3.	Accompagner les mobilités résidentielles des locataires âgés dans le parc social			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Les plus de 65 ans représentaient 17.236 habitants.</p> <p>Plusieurs indicateurs témoignent de la vitesse de la gérontocroissance de la C.I.VI.S. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'indice de jeunesse passe de 2,75 en 2008 à 2,27 en 2013 ; Il est en recul rapide pour la totalité des communes, y compris pour les communes réputées jeunes et familiales de l'agglomération ; - Les 65 ans et plus représentent 11 % de la population en 2013, contre 9,8% en 2008, soit un renforcement de + 1,2 points dans les effectifs démographiques de la C.I.VI.S. ; - Les effectifs de la classe d'âge des plus de 65 ans ont progressé de 3,5% par an. Cette croissance est 3,8 fois plus rapide que celle de la population globale de la C.I.VI.S, et ce, dans toutes les communes ; - A l'échelle de La Réunion, l'INSEE estime qu'entre 2005 et 2030, la part des personnes âgées devrait doubler, passant de 11% à 24 %. <p>Or, La Réunion est l'un des départements français les moins équipés en places d'hébergement à destination des personnes âgées : le taux d'équipement départemental est de 44 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus.</p> <p>Si les résidences pour personnes âgées se développent, les niveaux de loyers sont souvent trop élevés pour des personnes vivant fréquemment des minima sociaux.</p> <p>Une étude de l'INSEE en date de 2011 indique que les personnes âgées sont dans une grande précarité financière : 45% des 65 ans et plus bénéficient du minimum vieillesse, contre 5% en Métropole. Dans le Sud de La Réunion, cette part s'élève à 49%.</p> <p>Les seniors sont de plus en plus présents dans le parc social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit parmi les demandeurs, mais leur demande compte parmi les plus difficiles à satisfaire ; - soit parmi les locataires (11% des occupants du parc social), mais ils sont confrontés à des difficultés croissantes de maintien dans les lieux (sous-occupation de logements devenus trop grands et trop chers, inadaptation à la perte de mobilité..). <p>L'ensemble des bailleurs sont engagés dans une démarche d'adaptation des logements au vieillissement de leurs locataires.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Piloter une politique intercommunale en faveur de l'habitat senior • Accompagner le bien vieillir à son domicile • Anticiper des besoins spécifiques en logement importants • Favoriser les mobilités résidentielles des seniors dans le parc social
-----------	---

Contenu	<p>Identifier et accompagner les personnes âgées en difficulté de maintien dans leur logement</p> <p>Il s'agit de repérer et visiter l'ensemble des logements occupés par des locataires âgés de plus de 65 ans, afin de réaliser un diagnostic social approfondi pour les ménages en difficultés de maintien dans le logement, celui-ci étant devenu inadapté.</p> <p>Pour ces ménages, un projet de relogement sera défini de façon personnalisée, afin que la mutation ne soit pas subie.</p> <p>Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, les demandes de mutation émanant de personnes âgées seront considérées comme prioritaires.</p>
---------	---

	<p>Faciliter le rapprochement offre / demande</p> <p>Les bailleurs adaptent au fil de l'eau les logements aux besoins des locataires vieillissants et/ou handicapés.</p> <p>Il s'agit de recenser le parc adapté aux seniors : typologies, catégories d'aménagement, localisation en rez-de-chaussée, afin de renseigner un tableau de l'offre mobilisable à l'échelle de la C.I.V.I.S. Celui-ci identifie des catégories de logements accessibles en fonction des difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie et les personnes âgées. - Personnes en situation d'handicap moteur - Personnes en situation de handicap sensoriel, cognitif, mental ou psychique et handicaps ou maladies rares. <p>Cette démarche s'inscrit dans une coopération inter-bailleurs, et peut se concrétiser à travers la mise en place d'une plateforme « logements adaptés pour les personnes en perte de mobilité » (<i>exemple : plateforme Adalogis</i>).</p>
Maître d'ouvrage	Bailleurs sociaux
Partenaires	Communes (CCAS), C.I.V.I.S., Conseil départemental, ARMOS
Calendrier	Durée du PLH
Coût (6 ans)	Sans objet
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Part de logements adaptés dans le parc social <input type="checkbox"/> Indice de satisfaction des mutations des seniors
Conditions de réussite	<p>⇒ La Conférence intercommunale du Logement (CIL) peut définir des orientations d'attribution pour rendre prioritaires les mutations internes des seniors, et en définir les modalités, comme l'attribution préférentielle des logements adaptés aux seniors qui libèrent des typologies familiales qui pourront être ré-attribuées à des familles.</p> <p>⇒ La mise en place du plan partenarial de gestion de la demande facilite le repérage des demandes de mutation émanant de seniors, dans une logique de rapprochement offre / demande dans le cadre d'une coopération inter-bailleurs.</p>

	Accompagner la transition démographique de la C.I.VI.S. par une réponse accrue aux besoins particuliers
Objectif-cible	Accompagner les parcours d'insertion des jeunes adultes
Action 4.4.	Augmenter l'offre d'hébergement pour des jeunes en parcours d'insertion économique et de ré-insertion sociale
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>En 2016, la C.I.VI.S compte 27.796 jeunes âgés de 18 à 29 ans, soit 15,9% de la population de l'ensemble de l'intercommunalité.</p> <p>Si l'intercommunalité a gagné 6.419 habitants entre 2011 et 2016, cette croissance ne bénéficie pas aux 18-29 ans, dont les effectifs reculent très légèrement ; cette tranche d'âge concentre le déficit migratoire de l'agglomération.</p> <p>Près de 3.000 logements accueillent des jeunes de moins de 25 ans en situation d'autonomie résidentielle. Les trois-quarts logent dans le parc locatif, dans lequel ils sont surreprésentés par rapport au reste de la population des ménages.</p> <p>Le logement locatif reste le segment dédiée à la décohabitation et à l'insertion dans le marché du logement, comme c'est usuellement le cas.</p> <p>Le parc social joue donc un rôle important dans le logement des jeunes, dont il initie le parcours résidentiel.</p> <p>Mais la part de jeunes en autonomie résidentielle reste inférieure à la moyenne nationale. Les jeunes ont peu d'alternatives au parc locatif de droit commun. Ainsi, pour un jeune célibataire sans emploi, l'accès au logement est impossible.</p> <p>La C.I.VI.S accueille un Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) sur les deux que compte La Réunion. L'objectif du FJT est de loger et accompagner les jeunes en difficulté de 16 à 25 ans en parcours d'insertion (salariés en formation, en CDD, CDI, intérimaires, formation professionnelle, étudiants, demandeurs d'emploi indemnisés).</p> <p>Les réponses actuelles sont encore très limitées par rapport à l'ampleur des besoins.</p> <p>Les Missions Locales remontent notamment que l'insertion peut être contrariée par l'absence de mobilité des jeunes : ces derniers peuvent renoncer à une offre d'emploi, de stage ou de formation, du fait de l'absence de transport et de la possibilité de se loger.</p> <p>Le 5^{ème} PDALPD prévoyait la création d'une centaine de places de FJT à l'échelle du département pour faciliter les parcours d'insertion professionnelle.</p> <p>Le confortement de l'offre FJT sur le territoire pour permettre les décohabitations et faciliter l'insertion professionnelle a été identifié comme un enjeu pour le territoire de la C.I.VI.S, notamment à Saint-Louis.</p> <p>La programmation de places supplémentaires dans la C.I.VI.S. semble nécessaire. Elle pourrait être mutualisée avec les besoins en résidences étudiantes identifiés par ailleurs</p> <p>De plus, la Fondation Abbé Pierre fait le constat, en lien avec les Missions Locales, que parmi les personnes sans domiciles personnels, les difficultés sont accentuées pour les jeunes isolés. Le logement des jeunes précaires apparaît comme un axe prioritaire du prochain PLH, en articulation avec le Département et les acteurs oeuvrant pour l'insertion de jeunes (Mission locale, CLLAJ, CCAS...).</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les mobilités de jeunes en insertion professionnelle (formation, études, stage) • Proposer des logements passerelles pour des jeunes précaires • Rechercher des solutions nouvelles autour de l'habitat jeune • Favoriser les passerelles entre la politique de l'habitat et les politiques de développement économique
-----------	--

Contenu	<p>Augmenter l'offre de logement temporaire pour les jeunes en insertion économique Le public concerné sont les jeunes en formation, stage, apprentissage, en contrats précaires (emplois saisonniers, emplois jeunes...).</p> <p>La première étape consiste à mener une étude-action pour mieux connaître les besoins des jeunes en insertion économique, en partenariat avec le monde économique, les acteurs de la formation professionnelles et le CLLAJ Sud Réunion.</p> <p>Elle permettra de quantifier plus finement les besoins, évalués en première approche à une cinquantaine de places en résidence type Foyer Jeunes Travailleurs au Sud de La Réunion (soit la moitié des places qui étaient prévues par le 5^{ème} PDLAPD, et dont les besoins sont encore d'actualité).</p> <p>L'implantation d'une nouvelle résidence jeunes, financée en LLTS, bénéficiera de la prime au logement spécifique de la C.I.VI.S., visant à soutenir les 510 places ou logements en résidences prévus sur la durée du PLH, accueillant les publics prioritaires du PLH. Cette prime s'élève à 5.000 € par place ou logement créés. Elle peut soutenir la création d'un FJT ou d'une formule permettant à des jeunes de réaliser des courts séjours (location meublées, services communs, etc.).</p> <p>La résidence doit être desservie par le TCSP.</p> <p>Une résidence intergénérationnelle peut également être mise en service, sur le principe d'une co-location seniors / étudiants (études médicales et paramédicales). Les jeunes partagent une co-location, et en échange d'un loyer modique, ils s'occupent des personnes âgées (contrat lié à leurs études).</p> <p>Créer des logements passerelles pour les jeunes sans ressources Le public concerné sont les jeunes précaires, en rupture.</p> <p>Le PLH relaie la préconisation du PDALHPD de poursuivre l'expérimentation de la Tikaz A Nous* pour les jeunes très défavorisés dans une des six communes de la C.I.VI.S.</p> <p><i>*La Tikaz A Nous accueille des jeunes en situation de précarité extrême pour leur offrir un encadrement véritable. L'expérimentation se déroule en plusieurs étapes : après un suivi social renforcé dans un lieu de vie en cohabitation, les jeunes peuvent occuper un appartement individuel mis à disposition par l'association (AJMD), puis un appartement entièrement autonome loué par l'association à un bailleur social. L'accès au logement constitue un préalable à la réinsertion sociale et professionnelle.</i></p>
Maître d'ouvrage	Bailleurs sociaux, associations agréées
Partenaires	CLLAJ Sud Réunion, Mission locale, Association aide et protection de l'enfance et de la jeunesse (AAPEJ), DJCS, SIAO 974 Conseil départemental, Fondation Abbé Pierre, AMJD, C.I.VI.S...
Calendrier	Durée du PLH
Coût (6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Etude-action : 2020 ↳ Montage du projet : 2021-2022 ↳ Livraison nouvelle résidence : 2024
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Réalisation des projets à la fin du PLH

	Accompagner la transition démographique de la C.I.VI.S. par une réponse accrue aux besoins particuliers			
Objectif-cible	Assurer le droit au logement des plus vulnérables			
Action 4.5.	Accroître et diversifier l'offre en hébergement et logement temporaire			
Type d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Subvention	<input type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>La précarité économique est sensiblement plus marquée à la C.I.VI.S que dans la moyenne réunionnaise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un ménage sur deux vit sous le seuil de bas revenus ; - 10% de la population la plus pauvre déclare aucun revenu ; - 79% de la population est couverte par au moins une allocation CAF ; cette part a progressé de 4 points en 5 ans ; - 38% des allocataires CAF ont des ressources uniquement composées par les allocations ; - Un ménage allocataire sur deux bénéficie du RSA ; - La part de ménages fragiles est relativement plus importante à Saint- Louis que dans les autres communes. La population de Cilaos est également marquée par une précarité économique. <p>Enfin, les acteurs constatent que la fragilisation économique s'accompagne d'une marginalisation de la population la plus précaire, notamment parmi les hommes seuls, qui cumulent la précarité économique à des problèmes comportementaux et sociaux lourds. Ce cumul de difficulté entrave l'accès à un logement dans le droit commun.</p> <p>L'offre d'hébergement / de logement d'insertion est limitée : si le territoire compte 100 places en CHRS, c'est peu par rapport aux besoins, et par ailleurs, cette offre est réduite par l'absence de mobilité. Les sorties de CHRS sont compliquées, faute de solutions en logement autonome. Ces dernières doivent être augmentées et diversifiées, en lien avec les orientations du futur PDALPHD : nouvelle pension de famille, création de logements-passerelles de gestion associative dans le parc privé, intensification de l'intermédiation locative...</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'accès au logement des ménages les plus précaires • Développer les capacités d'accueil en structures de stabilisation • Améliorer la prise en compte des ménages prioritaires dans les attributions de logements sociaux
-----------	---

Contenu	<p>Doter le territoire d'une seconde pension de famille</p> <p>Une maison relais, gérée par le CIAS, d'une vingtaine de places a été ouverte en 2013. Il s'agit de doubler les capacités d'accueil en implantant une seconde pension de famille de 20 places, selon un principe de rééquilibrage territorial de l'offre en logement d'insertion à l'échelle de la C.I.VI.S.</p> <p>Ce projet bénéficiera de la prime au logement spécifique de 5.000 € par logement, plafonnée à 100.000 € pour les maisons relais.</p> <p>Fluidifier les sorties d'hébergement par des attributions en faveur des publics prioritaires</p> <p>Dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution, l'ensemble des réservataires consacre 25% de leurs attributions à l'accueil des publics prioritaires.</p> <p>Les ménages en sortie d'hébergement figurent parmi les publics prioritaires du CCH.</p> <p>Les objectifs quantitatifs et les modalités d'accompagnement seront précisés par la convention intercommunale d'attribution.</p>
---------	---

	<p>Capter des logements dans le diffus à vocation très sociale</p> <p>Le PIG LHI a pour objectif de conventionner 120 logements locatifs dans le parc privé sur les six prochaines années. Il est préconisé d'inciter les propriétaires à de confier la gestion de leur bien à des associations agréées afin que ces logements accompagnent des parcours d'insertion (intermédiation locative).</p> <p>L'acquisition par la Collectivité (communes, C.I.V.I.S.) de quelques grands logements en diffus pourrait aboutir à un conventionnement ALT (relogement des grandes familles dans le diffus au titre d'une plus grande mixité sociale).</p>
Maître d'ouvrage	Bailleurs sociaux, associations agréées
Partenaires	SIAO 974, DCJS, CIAS, CCAS, Conseil départemental, associations agréées C.I.V.I.S
Calendrier	Durée du PLH
Coût (6 ans)	→ Prime au logement spécifique pour la pension de famille (20 places) : 100.000 €
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Installation et animation d'une commission de coordination (CIA) <input type="checkbox"/> Evolution du patrimoine conventionné de gestion associative dans le diffus <input type="checkbox"/> Evolution des durées de séjour et du taux de rotation dans les CHRS
Conditions de réussite	⇒ Elaborer et appliquer une convention intercommunale d'attribution pour accentuer le relogement des ménages prioritaires et fluidifier les sorties de CHRS.

Pilotage et animation de la politique locale de l'habitat

	Piloter et animer la politique locale de l'habitat à l'échelle du bassin de vie			
Objectif-cible	Créer un service public de l'habitat			
Action 5.1.	Renforcer les capacités d'ingénierie communautaire			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>La mise en œuvre d'un projet volontariste, et essentiel aux équilibres du territoire, repose sur une animation technique et partenariale des actions définies : suivi des programmations, montage des appels à projet, accompagnement des communes, pilotage du PILHI...</p> <p>La Direction de l'Habitat nouvellement créée doit donc se structurer autour de ressources nouvelles, pour piloter et suivre les actions définies pour les six prochaines années.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Affirmer le rôle de la C.I.VI.S. comme chef de file de la politique intercommunale du logement ; • Organiser les ressources humaines pour mettre en œuvre la politique intercommunale (coordination, assistance technique, expertise, suivi financier, animation partenariale) ; • Densifier le partenariat entre les communes, la C.I.VI.S. et l'ensemble des acteurs de l'habitat sur les questions relatives à l'habitat ; • Assurer la coordination des politiques de l'habitat avec les autres politiques de développement territorial : aménagement urbain, transport, environnement, économie, insertion,...
-----------	--

Contenu	<p>Organiser la Direction de l'Habitat autour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un service Logement : ce dernier assure le suivi de la programmation sociale et très sociale, c'est-à-dire : <ul style="list-style-type: none"> > suivi des objectifs de production du PLH, > gestion des aides et primes communautaires pour le développement du parc social, > pilotage des appels à projet, > pilotage et suivi des politiques de mixité sociale (animation de la Conférence Intercommunale du Logement, pilotage de la convention intercommunale d'attribution) - d'une mission habitat-foncier, en lien avec le service foncier de la C.I.VI.S., qui s'occupe plus spécifiquement de la mise en œuvre du volet foncier du PLH et du PILHI : <ul style="list-style-type: none"> > suivi de la convention avec l'EPFL et de la programmation financière des aides au foncier (minoration foncière, abondement FRAFU), > mise en œuvre des procédures de captation du foncier, > expertise juridique et procédurale (assistance des communes, régularisation foncière dans le cadre de l'amélioration de l'habitat...) > animation du partenariat local / centre de ressource sur les outils de maîtrise et de mobilisation du foncier... - d'un service amélioration de l'habitat : ce service assure le pilotage et le suivi du PILHI : <ul style="list-style-type: none"> > coordination et animation du partenariat (guichet unique, lien avec les CCAS et le CIAS pour l'accompagnement renforcé, suivi technique et financier), > pilotage du Programme d'Intérêt Général « habitat indigne »,
---------	---

	<ul style="list-style-type: none"> > réalisation de diagnostics techniques (cotation de l'insalubrité, évaluation des besoins de travaux), > cellule régularisation foncière en lien avec le PILHI. <p>Ces trois services contribueront à alimenter l'observatoire de l'habitat, qui sera intégré dans le SIG de la C.I.VI.S.</p> <p>Le projet de direction repose donc sur un renforcement de 5 ETP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 responsables confirmés dans les domaines de l'habitat et du foncier, avec une compétence juridique spécifique pour la mission foncière : un chef de projet habitat / logement, un chef de projet PILHI et un responsable juridique. - 2 chargés de mission dédiés au PILHI. <p>Le dimensionnement de l'équipe prend en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> > le recours à un opérateur pour le suivi-animation du PIG (2 ETP opérateurs), > l'équipe déjà en place : un poste de directeur et deux postes d'assistant(es), > le recours à une AMO pour la mise en place des outils et dispositifs durant les trois premières années du PLH. <p>Le suivi de la politique locale de l'habitat repose sur trois instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un comité de pilotage PLH / PILHI, pour le bilan annuel des actions réalisées ⇒ Le comité territorial de l'habitat, pour le suivi de la programmation ⇒ Le Comité de pilotage, qui peut être intégré à la Conférence intercommunale de Logement pour rendre compte aux partenaires de l'avancée de la politique et les ajustements apportés le cas échéant.
Maître d'ouvrage	Sans objet
Partenaires	Etat
Calendrier	Structuration de la Direction de l'Habitat : dès l'approbation du PLH et du PILHI
Coût (6 ans)	→ Frais de fonctionnement, déduction faite des aides de l'Etat sur l'équipe PILHI (1 chef de projet, 2 chargés de mission, 1 juriste) : 220.000 € par an
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Organigramme de la direction de l'habitat
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des recrutements de chef de projet / responsables confirmés pour chaque service ; ⇒ Un fonctionnement en mode projet pour assurer la transversalité du pilotage ; ⇒ Un appui sur les trois premières années sur une AMO « conduite de projet » pour l'initialisation des dispositifs (précisions du système d'aides, mise en place des outils de suivi, aide au montage des appels à projet, etc.)

	Piloter et animer la politique locale de l'habitat à l'échelle du bassin de vie			
Objectif-cible	Créer un service public de l'habitat			
Action 5.2.	Observer et évaluer en continu la politique locale de l'habitat			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>La C.I.VI.S. dispose d'un Système d'Information Géographique, intégrant d'ores et déjà des données foncières qui ont pu être exploitées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Par ailleurs, elle organise le recensement de la population, qui constitue le socle indispensable d'une observation sur les évolutions démographiques et l'occupation du parc de logements.</p> <p>Enfin, des enquêtes ont été réalisées lors des études PLH et PILHI, qui sont un premier niveau d'observation opérationnel, que le programme d'actions prévoit d'actualiser et d'affiner en vue du suivi de la politique de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quantification du gisement foncier (volet foncier du diagnostic du PLH) - Repérage exhaustif de l'habitat dégradé et indigne (enquête de terrain du diagnostic du PILHI, qui a conduit à revoir intégralement les ZHPI de 2008). <p>La C.I.VI.S. dispose donc des éléments nécessaires pour constituer un observatoire de l'habitat, qu'il faut néanmoins consolider et faire vivre en vue d'évaluer en continu les effets de la politique locale de l'habitat.</p>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Actualiser et objectiver la connaissance de l'occupation du parc de logements de la C.I.VI.S • Evaluer en permanence les effets de la politique de l'habitat • Animer la gouvernance du Programme Local de l'Habitat • Réaliser un bilan annuel et triennal du Programme Local de l'Habitat pour ajuster le cas échéant la feuille de route • Réunir les éléments pour éclairer les arbitrages politiques
-----------	---

Contenu	<p>Le dispositif d'observation de la C.I.VI.S. est composé de plusieurs modules :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'observatoire foncier (référentiel foncier actualisé en temps réel, édition de tableaux de bord, suivi du marché foncier et immobilier...) ; le contenu et l'objectif de cet observatoire a été décrit dans l'action 2.1. - L'observatoire de l'habitat indigne : un recensement du parc indigne a été réalisé en 2016 et a été intégré dans une base SIG. L'objectif est d'actualiser en permanence cet observatoire, et enrichir la connaissance de l'occupation des cases dégradées, en y intégrant les résultats des visites réalisées de manière systématique dans les secteurs prioritaires. Les sorties d'indignité suite à des travaux d'amélioration ou de vacance seront également renseignées dans le cadre du suivi-animation du PIG et du PILHI. Les données de l'observatoire C.I.VI.S. alimenteront l'observatoire de l'habitat indigne de l'AGORAH. - Le suivi de la programmation : volume de construction global à travers le suivi des permis de construire, suivi des agréments de logements aidés et mises en service (LLTS, LLS, PLS, PSLA, LES), réhabilitation ; - L'occupation du parc de logement : mise à jour des données du recensement, état de l'occupation du parc social et son évolution au titre de la mixité sociale (exploitation des données OPS dans le cadre de la convention intercommunale de logement) ; - L'analyse des dynamiques de marché : état de la demande exprimée en logement social, taux de satisfaction, évolution des valeurs dans le marché libre, observation des loyers privés, évolution du stock (logements privés, logements sociaux, copropriétés, vacance...).
---------	---

	<p>Les trois premiers modules servent au suivi quotidien de la politique de l'habitat ; ils seront mis à jour par la C.I.VI.S.</p> <p>Les deux autres pourraient faire l'objet d'une convention de partenariat avec l'AGORAH.</p> <p>La consolidation des modules et de leurs résultats pour l'édition du bilan annuel pourra être réalisée pour les 3 premières années par l'AMO « conduite de projet et observation ».</p>
Maître d'ouvrage	C.I.VI.S.
Partenaires	DEAL, EPF de La Réunion, AGORAH, CCAS, bailleurs sociaux
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ↘ Initialisation de l'observatoire : 2020 ↘ Réalisation de bilans annuels sur la durée du PLH ↘ Bilan triennal : 2023
Coût (3 ans)	<ul style="list-style-type: none"> → Intégré dans les frais de fonctionnement (intégration dans le SIG actuel) → Mission AMO « conduite de projet et observation » : 30.000 € sur 3 ans, soit 90.000 € sur la durée du PLH
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Réalisation d'un bilan annuel de la politique de l'habitat
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mise en cohérence des différents modules au sein de l'observatoire de l'habitat administré par le SIG, avec l'appui de l'AMO « conduite de projet et observation » les trois premières années ; ⇒ Communication autour des résultats de l'observatoire par l'édition d'un bilan synthétique, présenté aux instances de suivi du PLH et du PILHI (CIL, comité technique) ; ces résultats pourront faire l'objet d'une lettre annuelle, consultable sur le site de la C.I.VI.S. ; ⇒ Convention de partenariat avec les principaux fournisseurs de données (DEAL, Bailleurs, CAF...) et l'AGORAH.

	Piloter et animer la politique locale de l'habitat à l'échelle du bassin de vie			
Objectif-cible	Créer un service public de l'habitat			
Action 5.3.	Créer des Maisons de l'Habitat			
Type d'action	<input type="checkbox"/> Subvention	<input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie	<input type="checkbox"/> Contractualisation	<input checked="" type="checkbox"/> Partenariat

Données d'entrée	<p>Les principaux bénéficiaires de la politique locale de l'habitat sont les habitants de la C.I.V.I.S : aides à l'amélioration des logements, aides à l'accès et au maintien dans le logement, information sur l'état de la demande de logement social, divers conseils techniques et juridique sur les droits et devoirs des locataires...</p> <p>Les informations existent auprès de différents organismes : ADIL, ADEME, CCAS, CAUE, CAF...</p> <p>Mais les habitants ne savent pas toujours où s'adresser : le qui fait quoi peut manquer de lisibilité pour des publics non-initiés.</p> <p>Mais des initiatives existent pour mieux renseigner les usagers les aides dont ils disposent en constituant un guichet unique.</p> <p>C'est notamment le cas de la Plateforme de rénovation énergétique (PTRE) Ecologis qui apporte un accompagnement complet aux ménages souhaitant s'engager dans un projet de rénovation énergétique : la PTRE est le point d'entrée unique pour l'évaluation énergétique la mise en relation avec des professionnels qualifiés (RGE), le suivi des consommations post-travaux et la sensibilisation du ménage sur les éco-gestes.</p> <p>Ces initiatives montrent l'importance d'un lieu unique, bien identifié, qui permet également d'orienter au mieux le ménage, selon le principe « un lieu unique pour une réponse unique ».</p> <p>Par ailleurs, le territoire de la C.I.V.I.S. est étendu. Les temps de déplacements entre deux points du territoire peuvent être parfois importants ; les points d'entrée d'un guichet unique pour l'amélioration de l'habitat doivent être multisite.</p>
-------------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux informer les usagers sur les aides et les accompagnements dont ils peuvent bénéficier • Faciliter l'accès à l'information et au conseil • Matérialiser le guichet unique dans des lieux visibles et reconnaissables • Constituer un service public de l'habitat et du logement
------------------	---

Contenu	<p>Création de Maisons de l'Habitat sur chaque commune de la C.I.V.I.S.</p> <p>Ces maisons sont des lieux d'information et d'accompagnement unique sur l'ensemble des questions liées au logement : aides juridiques, financières et techniques, recherche de logements, conseils techniques, etc. (<i>ex. modèle de la Maison des Projets à Cilaos</i>)</p> <p>Ces maisons accueillent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une permanence tournante de l'équipe PILHI et de l'équipe PIG - Les permanences des partenaires : PTRE, CAUE, ADIL, Caf - Les points d'enregistrement des demandes de logement social et d'information sur la situation du dossier, dans le cadre de la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur. <p>Elles peuvent également proposer des programmes d'animation, comme des ateliers d'informations collectifs sur des thématiques ciblées à destination des usagers ou des professionnels.</p> <p>Ces Maisons de l'Habitat auront une identité visuelle propre, et seront installées dans des locaux spécifiques, mis à disposition par les communes ou par les CCAS.</p> <p>↳ Une première phase d'expérimentation pourra se faire au sein des maisons des projets existantes à Saint-Pierre, à Saint-Louis et à Cilaos, avant déploiement.</p>
----------------	---

Maître d'ouvrage	C.I.V.I.S.
Partenaires	Communes, ANRU, ANAH, ADIL, CAF, ADEME, EIE...
Calendrier	Phase d'expérimentation : 3 ans dans le cadre des maisons des projets existantes
Coût (6 ans)	→ Frais de fonctionnement à évaluer à l'issue de l'expérimentation : coûts directs, coûts indirects, participation des autres partenaires
Indicateurs de résultat	<input type="checkbox"/> Inauguration des maisons du logement <input type="checkbox"/> Fréquentation, bilan d'activité
Conditions de réussite	⇒ Organiser et piloter le guichet unique, dont les maisons de l'habitat sont le relais ⇒ Faire des maisons de l'habitat un outil du service public de l'habitat ⇒ Réaliser une étude de préfiguration de 3 ans, capitalisant les expérimentations lancées dans les maisons de projets (NPNRU + ORCB) : contenu, fonctionnement, organisation des permanences, localisation, conditions de visibilité, plan de communication

